

Yasmina ZOUAOUI

Avocat à la Cour

Diplôme d'Etudes Approfondies en Droit des Affaires et de l'Économie
de l'Université PANTHÉON-SORBONNE
Chargée d'enseignement à l'École Nationale du Droit et de la Procédure

33 rue de Ponthieu
75008 PARIS

tél. 01.40.16.52.45
fax. 09.59.25.17.11

Monsieur Laurent MARTIGNON
Avocat
Cabinet TROUVIN
34 rue Bassano
75008 PARIS

Paris, le 23 décembre 2022

OFFICIEL

Aff. LA PLATEFORME C/ SCI THOMAS

Cher Confrère,

Ma cliente, la société LA PLATEFORME m'a remis votre réponse à sa lettre de mise en demeure du 3 octobre dernier.

Je réponds donc dans l'intérêt de ma cliente car il ressort en réalité des éléments de ce dossier que la responsabilité de votre cliente est engagée.

La SCI THOMAS ne saurait ainsi tenter de mettre en cause sa locataire laquelle loue les locaux sans incident depuis 2004, soit presque 20 ans et tenter d'inverser les responsabilités en la mettant en demeure de communiquer des pièces.

➤ A titre liminaire : la responsabilité de la SCI THOMAS

En matière de bail commercial, le propriétaire doit mettre à la disposition de son locataire un local clos et couvert.

Le bailleur a en effet une obligation de délivrance lors de la conclusion du contrat qui se poursuit pendant la toute la durée du contrat.

La non-conformité de la chose louée à la destination contractuelle est assimilée à un manquement à l'obligation de délivrance.

Les obligations du locataire quant à l'entretien des locaux ne sauraient exonérer le bailleur de son obligation de permettre au locataire l'exercice de l'activité prévue par le bail.

En effet, la Cour de Cassation a estimé que nonobstant les obligations du locataire, le bailleur devait satisfaire à son obligation de délivrer des locaux conformes à l'usage auquel ils étaient destinés et exempts de vices affectant le gros œuvre et leur sécurité.

PALAIS E 1311

Membre d'une Association agréée. Les règlements par chèques sont acceptés.
TVA intracommunautaire FR 8938350575700054

Yasmina ZOUAOUI

Avocat à la Cour

Diplôme d'Etudes Approfondies en Droit des Affaires et de l'Économie
de l'Université PANTHÉON-SORBONNE
Chargée d'enseignement à l'École Nationale du Droit et de la Procédure

33 rue de Ponthieu
75008 PARIS

tél. 01.40.16.52.45
fax. 09.59.25.17.11

Ma cliente subit d'importantes infiltrations d'eau l'ayant conduit à interrompre temporairement son exploitation au premier étage des locaux (cf constat d'huissier).

Le locataire commercial placé dans l'impossibilité d'exploiter son fonds de commerce peut demander réparation au bailleur sur le fondement de son obligation de délivrance, et ce même si les désordres invoqués sont structurels et affectent les parties communes de l'immeuble.

Les infiltrations proviendraient de vices affectant la construction à savoir les descentes d'eaux.

La Cour de Cassation a rappelé que si le bailleur pouvait mettre à la charge de son locataire par une clause expresse du bail l'obligation de prendre en charge les travaux d'entretien ou de réparations, il ne pouvait, en raison de l'obligation de délivrance à laquelle il était tenu, s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble.

Ma cliente en sa qualité de locataire n'est pas tenue de remplacer les équipements de construction atteints de vétusté.

En conséquence, la SCI THOMAS ne saurait ainsi invoquer l'obligation d'entretien mise à la charge de ma cliente pour l'exonérer, d'autant qu'aucune faute dans l'entretien des locaux ne peut être reprochée à la société LA PLATEFORME.

Néanmoins, compte tenu de l'argumentation développée dans votre lettre de mise en demeure tendant à invoquer des fautes à l'encontre de ma cliente, je m'attacherai à répondre à chacun des points invoquer.

➤ Sur l'information de la SCI THOMAS des sinistres

Votre cliente ne peut sérieusement prétendre n'avoir pas été informée des sinistres.

La société LA PLATEFORME a informé le mandataire de votre cliente, le Cabinet GERLOGE en 2021 et le cabinet GERASCO en 2022.

Il sera précisé d'ailleurs que le cabinet GERLOGE s'est déplacé sur site en avril 2021.

➤ Sur les interventions consécutives aux dégâts des eaux

Alors même que votre cliente est tenue de fournir à sa locataire un local conforme - devant l'inertie de sa bailleuse - ma cliente a été contrainte de remédier à ces dégâts des eaux pour lui permettre de poursuivre son exploitation.

PALAIS E 1311

Membre d'une Association agréée. Les règlements par chèques sont acceptés.
TVA intracommunautaire FR 8938350575700054

Yasmina ZOUAOUI

Avocat à la Cour

Diplôme d'Etudes Approfondies en Droit des Affaires et de l'Économie
de l'Université PANTHÉON-SORBONNE
Chargée d'enseignement à l'École Nationale du Droit et de la Procédure

33 rue de Ponthieu
75008 PARIS

tél. 01.40.16.52.45
fax. 09.59.25.17.11

Elle a pris en charge des interventions du plombier la SAS ARTISAN pour remédier aux engorgements :

- En 2020 : les 25.2.20, 12.06.20
- En 2021 : les 3.8.21, 20.10.21, 22.11.21, 23.12.21,
- En 2022 : les 31.1.22, 4.4.22, 15.4.22, 16.4.22, 6.10.22, 10.7.22, 21.10.22, 24.10.22.

Les lieux sont maintenus en bon état d'entretien tel que cela résulte de la production du procès-verbal de constat du 19.9.2022.

La SCI THOMAS est donc bien mal venue à invoquer à l'égard de la société LA PLATEFORME une prétendue inexécution de ses obligations.

➤ Concernant la cause des désordres

Compte tenu de l'obligation de délivrance de la SCI THOMAS, la société LA PLATEFORME est bien fondée à se retourner contre sa bailleuse sans que celle-ci ne l'oblige à agir contre les tiers.

Il n'appartient pas non plus à ma cliente de procéder à la recherche de la cause des désordres.

La Cour de cassation a jugé que la bailleuse ne peut pas se retrancher derrière le fait que les désordres aient affecté les parties communes, et invoquer à l'égard de son locataire la responsabilité du syndicat des copropriétaires ou d'un autre copropriétaire.

Dès lors, la SCI THOMAS ne saurait invoquer l'inertie de la société LA PLATEFORME alors qu'il lui appartient de faire cesser les désordres.

➤ Concernant la consignation de loyers

Il n'est pas contestable au vu du constat produit, que la société LA PLATEFORME doit assurer la sécurité de ses salariés et du public.

La fermeture a donc été nécessaire pour protéger les clients et les salariés.

De cette fermeture de l'ensemble du premier étage résulte évidemment une perte d'exploitation que ma cliente chiffrera le moment venu.

Enfin, pour avancer et faire cesser les désordres, ma cliente a accepté de participer à une réunion commune pour envisager une recherche de l'origine des désordres par un bureau d'études à la charge de la SCI THOMAS.

PALAIS E 1311

Membre d'une Association agréée. Les règlements par chèques sont acceptés.
TVA intracommunautaire FR 8938350575700054

Yasmina ZOUAOUI

Avocat à la Cour

Diplôme d'Etudes Approfondies en Droit des Affaires et de l'Économie
de l'Université PANTHÉON-SORBONNE
Chargée d'enseignement à l'École Nationale du Droit et de la Procédure

33 rue de Ponthieu
75008 PARIS

tél. 01.40.16.52.45
fax. 09.59.25.17.11

Je vous prie de bien vouloir me tenir informée des conclusions du Bureau d'études.

* *
*

Compte tenu de ce qui précède, ma cliente considère la mise en demeure de la SCI THOMAS sans objet et réitère sa demande visant à voir faire cesser les désordres.

Votre bien dévouée.



PALAIS E 1311

Membre d'une Association agréée. Les règlements par chèques sont acceptés.
TVA intracommunautaire FR 8938350575700054